

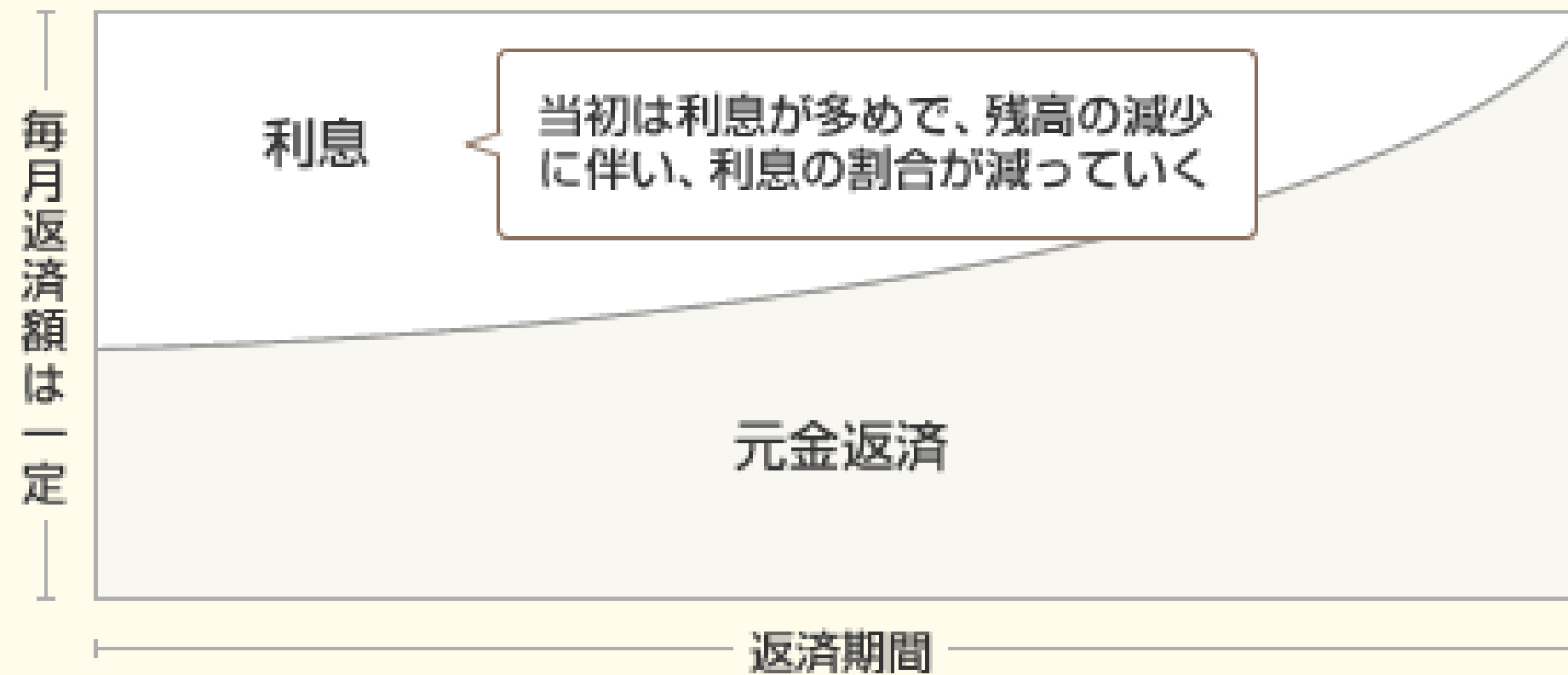
# 支出を見直そう！

## ② 住宅ローン



## ◆支出を見直そう！② 住宅ローン

### ○ 元利均等返済のしくみ



住宅ローンは金利1%以下が目安。

### 【固定金利VS変動金利】

ローンの返済は基本的に「元利均等返済」

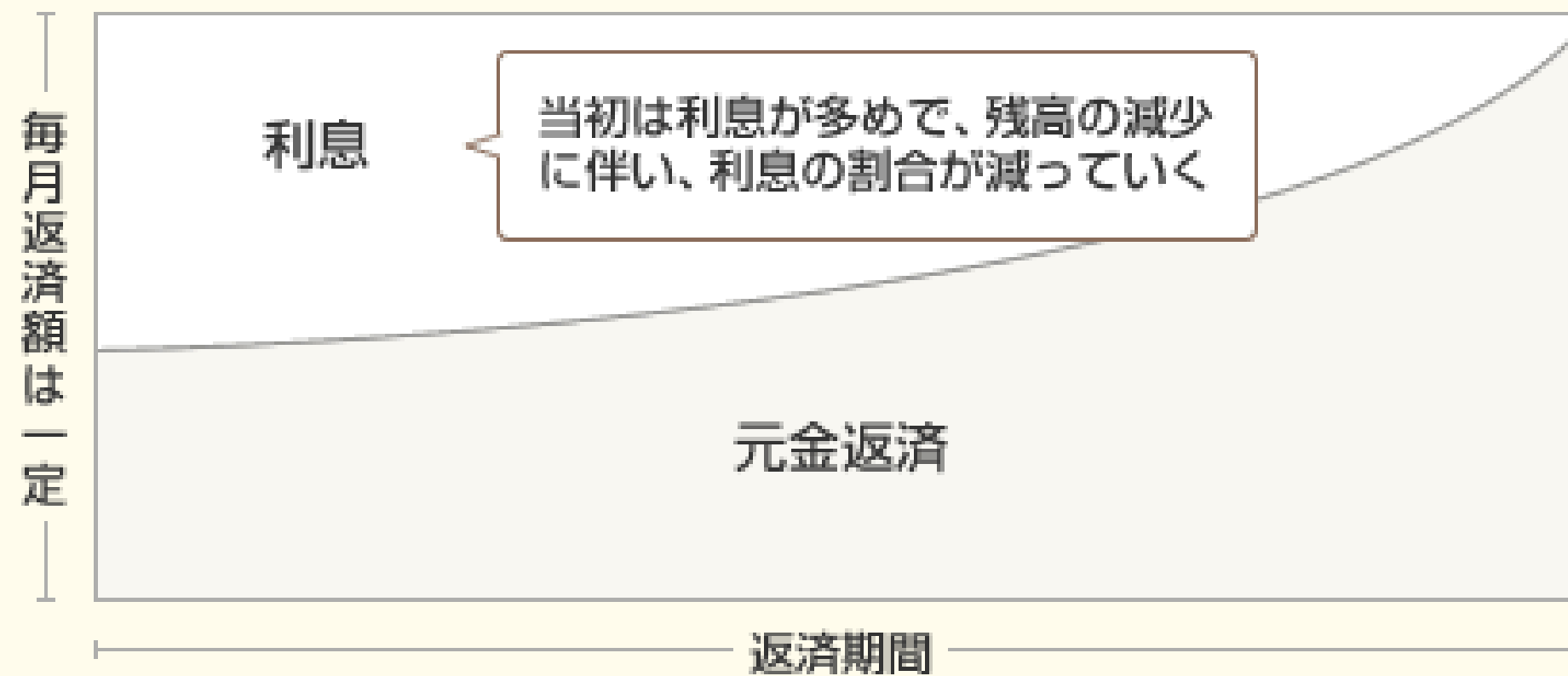
毎月返済額は一定だけど、  
その内訳は

- ・当初は利息が多く、
- ・徐々に利息は減っていく



## ◆支出を見直そう！② 住宅ローン

### ○ 元利均等返済のしくみ



そこで！

あおば個人は【変動金利】を選んでいるよ！  
変動金利の方が金利が低いから！

変動金利は、  
金利の上昇が不安かもしれない。

でも、金利が低いうちに  
利息と元本を減らしておくことで

金利上昇における利息増を軽減できるよ！

## ◆支出を見直そう！② 住宅ローン

○ 3,000万円、35年返済の場合

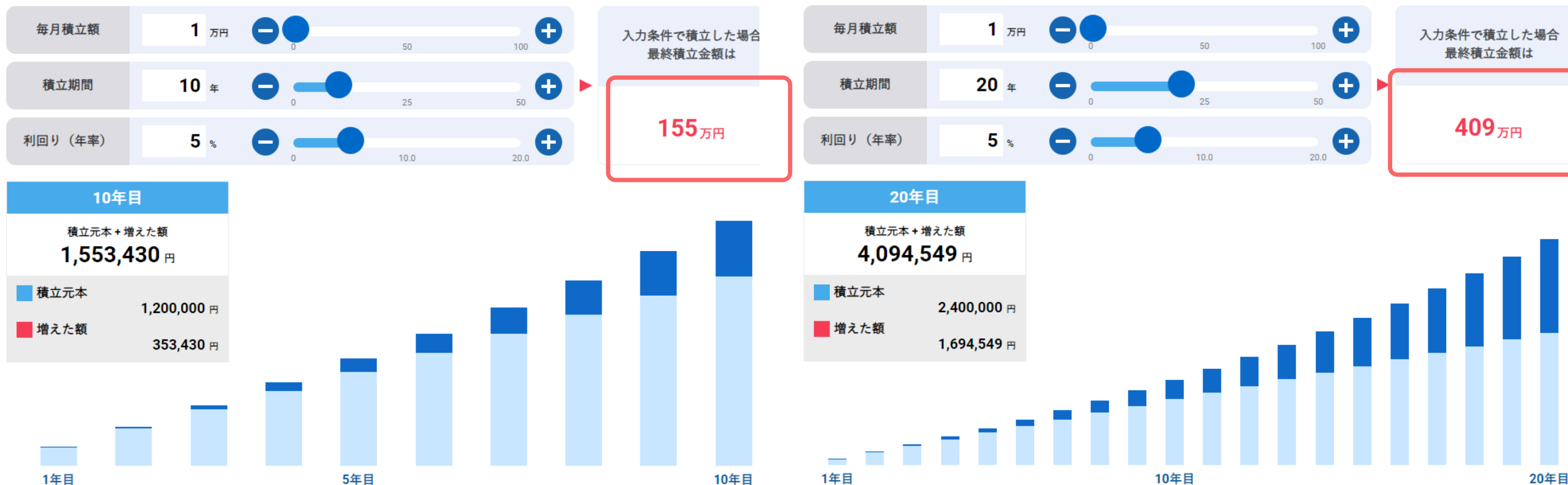
	固定金利	変動金利	差額
金利	1.5%	0.5%	
月返済	91,855円	77,875円	13,980円

1%の金利の違いで約14,000円/月も返済額の違いが出る。

それなら低い金利で借りて、その差額分を金利上昇に備えて資産形成してもいいと思います！



# ◆支出を見直そう！② 住宅ローン



- ・この浮いた 1 万円をNISAで毎年 5 %で運用できた場合、10年で155万円、20年で409万円
- ・金利が低いうちにNISAで資産形成をはじめて、貯めたおかねで返済をカバーするのはどうでしょう！

## ◆支出を見直そう！② 住宅ローン

【コラム】元銀行員のうらばなし

全期間固定金利ではなく、

「3年固定」「5年固定」「10年固定」などを選択しているひとは要注意！

その固定金利は「当初」のみ優遇されていて期間終了後、金利が爆上がりします...

当初固定 金利期間 3年	当初固定 金利期間 5年	当初固定 金利期間 10年
年0.950%	年1.150%	年1.250%



## ◆支出を見直そう！② 住宅ローン

---

金利が1%を超えている場合は見直し要検討！  
住宅ローン金利の見直し方法は2つ

A.ほかの金融機関に変更する（借換）

B.今借りている金融機関に金利引下げ折衝をする



## ◆支出を見直そう！② 住宅ローン

### A.ほかの金融機関に変更する（借換）

ネットで「借換シミュレーション」ができるよ！

他の銀行に変更したときに  
どれくらい返済額が減るのか（増えるのか）を  
確認してみよう！

準備するもの

住宅ローン返済予定表





## ◆支出を見直そう！② 住宅ローン

例) auじぶん銀行



## お借換え - 住宅ローンシミュレーション

## ローン残高からお借換えメリットを調べる

「今、借換えると返済額はどうか？」  
現在のローン残高と金利、auじぶん銀行での借換条件を入力して、借換えによってどのくらい返済額が変わるのかシミュレーションしてみましょう。

## 現在の借入

必須 借入残高  万円

任意 内 ボーナス分残高  万円

必須 残りの借入期間  年  ヶ月

必須 返済方法  
 元利均等返済  
 元金均等返済

必須 金利 (年利)  %

+ 任意 異なる金利をミックスして借りている場合

## 借換後の借入

必須 借入金額  万円

任意 内 ボーナス返済分  万円

必須 借入期間  年  ヶ月

必須 返済方法  元利均等返済  
 元金均等返済

必須 金利 (年利)  %

必須 団体信用生命保険  がん50%保障団信/一般団信 (±0%)  
 がん100%保障団信 (+年0.05%)  
 がん100%保障団信プレミアム (+年0.15%)  
 ワイド団信 (+年0.3%)

任意 住宅ローン金利優遇割  auモバイル優遇割 (▲年0.07%)  
 じぶんでんき優遇割 (▲年0.03%)  
 J:COM NET優遇割 (▲年0.03%)  
 J:COM TV優遇割 (▲年0.02%)  
 コミュファ光優遇割 (▲年0.03%)

適用金利 **0.479%**

## ◆支出を見直そう！② 住宅ローン

- 住宅ローンの残高：3,000万円
- 残りの借入期間：30年
- (現銀行)金利1.2%  
→(新銀行)0.479%

## 現在の借入

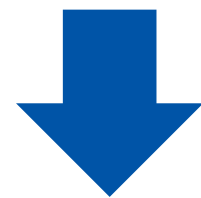
必須 借入残高	<input type="text" value="3000"/>	万円
任意 内 ボーナス分残高	<input type="text"/>	万円
必須 残りの借入期間	<input type="text" value="30"/> 年 <input type="text" value="0"/> ヶ月	
必須 返済方法	<input checked="" type="radio"/> 元利均等返済 <input type="radio"/> 元金均等返済	
必須 金利 (年利)	<input type="text" value="1.2"/>	%
+ 任意 異なる金利をミックスして借りている場合		

## 借換後の借入

必須 借入金額	<input type="text" value="3000"/>	万円
任意 内 ボーナス返済分 ?	<input type="text"/>	万円
必須 借入期間	<input type="text" value="30"/> 年 <input type="text" value="0"/> ヶ月	
必須 返済方法 ?	<input checked="" type="radio"/> 元利均等返済 <input type="radio"/> 元金均等返済	
必須 金利 (年利) ?	<input type="button" value="金利プランから選択する"/> <input type="text" value="0.479"/>	%
必須 団体信用生命保険 ?	<input checked="" type="radio"/> がん50%保障団信/一般団信 (±0%) <input type="radio"/> がん100%保障団信 (+年0.05%) <input type="radio"/> がん100%保障団信プレミアム (+年0.15%) <input type="radio"/> ワイド団信 (+年0.3%)	

## ◆支出を見直そう！② 住宅ローン

- 住宅ローンの残高：3,000万円
- 残りの借入期間：30年
- (現銀行) 金利1.2% → (新銀行) 0.479%



- 毎月返済額：▲9,792円
- 年間返済額：▲117,504円
- 総返済額：▲262万円

ものすごい削減効果！



### シミュレーション結果

印刷画面を表示する

試算日: 2024年12月1日

#### 借換えによるメリット

2,625,064円 軽減

借換前(①) - 借換後(①+②)

※借換時に支払う諸費用も含めた借入について?

#### 借換前

①総返済額	35,737,974円
現在の借入	35,737,974円

#### 借換後

①総返済額	32,212,910円
借換後の借入	32,212,910円
②諸費用(概算) ㊦	900,000円
内訳	
事務手数料	660,000円
抵当権設定登録免許税(概算)	120,000円
司法書士報酬(概算)	100,000円
抵当権抹消登記費用(概算)	20,000円

#### 毎月返済額

毎月 9,792円軽減

	借換前	借換後
現在の借入	99,272円	借換後の借入 89,480円

#### ボーナス返済額(一回)

半年毎 ±0円

	借換前	借換後
現在の借入	0円	借換後の借入 0円

#### 年間返済額

年間 117,504円軽減

	借換前	借換後
現在の借入	1,191,264円	借換後の借入 1,073,760円

#### 適用金利 ㊦

0.479%

## ◆支出を見直そう！② 住宅ローン

ネット銀行やだな...の人は  
お近くの金融機関でもOK！

ネット銀行の方が条件はいいことが多いけれど、  
お金の話は100点を取る必要なし！  
90点ではなまる！

面倒だから先延ばしにする・やらないくらいなら  
対面の金融機関で借換シミュレーションを依頼しましょう！



## ◆支出を見直そう！② 住宅ローン

## 借換の注意点①

借換時には金利が今より低くなっても、  
借換をするには「諸費用」が発生するので

今より金利が下がっても  
総返済額が増える場合がある！

## 借換後

①総返済額	32,212,910円
借換後の借入	32,212,910円

②諸費用(概算) ↗	900,000円
内訳	
事務手数料	660,000円
抵当権設定登録免許税(概算)	120,000円
司法書士報酬(概算)	100,000円
抵当権抹消登記費用(概算)	20,000円



## ◆支出を見直そう！② 住宅ローン

## シミュレーション結果

印刷画面を表示する

試算日: 2024年12月1日

借換えによるメリット

2,625,064円 軽減

借換前(①) - 借換後(① + ②)

※借換時に支払う諸費用も含めた借入について?

◁ ここが「増加」の場合は借換しないほうがいい！

ただし、固定金利で借りている場合は  
固定金利期間終了後に金利が跳ね上がる可能性があるので、  
その時に借換を検討すると◎



## ◆支出を見直そう！② 住宅ローン

## 借換の注意点②

「団体信用生命保険（団信）」も要検討材料！

一般的な団信は「亡くなると住宅ローン0」だが、  
auじぶん銀行は、金利上乘せなしでがんになったら  
住宅ローン残高を半分にできる！

必須 金利 (年利) ?

金利プランから選択する [🔗](#)

0.479 %

必須 団体信用生命保険 ?

がん50%保障団信/一般団信 (±0%)

がん100%保障団信 (+年0.05%)

がん100%保障団信プレミアム (+年0.15%)

ワイド団信 (+年0.3%)



## ◆支出を見直そう！② 住宅ローン

団体信用生命保険に加入する人は

- ・ 死亡保障
- ・ がん保障

など、見直しのチャンス！

保険金を減らすことができる  
 = 保険料を安くできる

さまざまな病気やケガに備えたいお客さまに！

上乗せ金利  
なし

### POINT

- ・がん診断保障と4疾病保障が上乗せ金利なしで利用できる！
- ・全疾病（精神障害を除く）の長期入院保障と月次返済保障も付帯でもしもの事態にも安心。





## ◆支出を見直そう！② 住宅ローン

B.今借りている金融機関に金利引下げ折衝をする

他行の「借換シミュレーション」を  
今の金融機関に持参して・・・

「他の金融機関の金利が低いので  
変更しようと思っているんですけど...」

金利を引き下げしてくれる可能性あり！

準備するもの

借換シミュレーション



## ◆支出を見直そう！② 住宅ローン

他行に借換するより、自行で金利引下するの方が  
「諸費用」がほぼかからないので  
こちらの方がメリットが出る可能性あり。

そして、借換は手続きが大変なので  
金利引き下げ折衝の方が労力もかからない！

